



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Madame Bety WAKNINE

Directrice générale

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2328-0010/09/2018-247 PR (corr. : C. Jacques et E. Demelenne)

Réf. DU : 17/PFU/1693810 (corr. : A. Coppieters)

Réf. CRMS : AA/EB/WMB20010_641_CharleAlbert

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue Charle-Albert, 7 – Château Charle-Albert.

Demande de permis unique portant sur le changement d'affectation, la modification d'éléments architecturaux et paysagers par rapport aux permis précédents et la régularisation des travaux effectués sans autorisation.

Avis conforme de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 13/06/2019, reçu le 14/06/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 10/07/2019.

ÉTENDUE DE LA PROTECTION

L'Arrêté Royal du 08/08/1988 classe comme monument les façades et toitures du château Charle-Albert et comme site ses abords immédiats. La totalité du site se situe en ZICHEE et une moitié est reprise en zone Natura 2000, dans le prolongement de la Zone Spéciale de Conservation qui couvre l'ensemble de la forêt de Soignes, site classé par l'arrêté du 02/12/1959. Cette zone protégée est localisée dans la partie boisée du site, présentant une typologie forestière indigène à préserver. Une portion de ce périmètre est également classée comme Hêtraie acidophile (9120) et le site est bordé au sud par une dépression en fond de vallon, décrite comme zone de Forêt alluviale (91E0).

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DU BIEN

Albert CHARLE (1821-1889), peintre-décorateur et architecte, achète en 1868 un lot de terrains en bordure de la forêt de Soignes où il imagine construire sa résidence personnelle. Il dessine un château dans un style historiciste inspiré de la Renaissance flamande. Les travaux de construction débutent probablement vers 1869 et s'étalent sur dix-huit ans. De nombreuses personnalités du monde artistique s'extasiaient devant cette œuvre qualifiée de « pittoresque », comme en témoignent les archives de l'époque. En 1887, Charle Albert reprend le chemin de sa demeure bruxelloise et met en vente son chef-d'œuvre alors qu'il est à peine terminé. Après bien des tergiversations - le bourgmestre de Bruxelles, Charles Buls, était intéressé par le bâtiment à titre personnel -, c'est la famille du ministre van Zeeland qui s'en porte acquéreur. Le château a accueilli une école pour jeunes filles anglaises entre 1905 et 1919. Depuis les années quatre-vingt, le château a été abandonné et incendié à deux reprises (1981 et 1986) avant de récemment faire l'objet d'importants travaux de restauration et de transformation (affectation de bureaux) dont une partie en infraction. Depuis juin 2017, le château et le jardin ont été vendus à de nouveaux propriétaires qui souhaitent régulariser et réaménager le bien dans son ensemble.

1/13



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Le château est organisé autour d'un donjon carré et flanqué d'une tour d'angle couronnée d'une flèche. Les bâtiments latéraux semblent s'y accoler. Le langage architectural est varié : pignons à volutes ou à gradins, portiques d'entrée baroques ou monumentaux, bretèches en bois, etc. L'ensemble, comme la décoration intérieure (dont il ne demeure quasi rien), est en fait une longue leçon stylistique, du gothique tardif au baroque rubénien, en passant par le néo-Renaissance flamande.

Le site consiste en une vaste propriété d'1,5 ha positionnée en tête de vallon en lisière de la forêt de Soignes. Il est bordé à l'ouest par le collège Saint-Hubert et au nord par le siège social d'AXA Management SA, installé sur le site classé de la Royale Belge. Les abords immédiats du château sont composés d'un ensemble d'ouvrages d'art de maçonneries de brique, ferronneries, rocailles et pierres taillées. Ces aménagements sont axés dans le prolongement des éléments structurants et saillants des façades ; ils constituent ainsi une connexion architecturale entre l'édifice et le jardin. Le château est planté sur un plateau qui domine un terrain en pente. Les aménagements adjacents s'inscrivent dans les dénivelés naturels du terrain. Les cheminements et rocailles qui parcourent le sous-bois mettent en scène des faciès topographiques et phytosociologiques.



Fig. 1. Vue des façades du château Charle-Albert.
Cliché CRMS, 25/05/2018.

HISTORIQUE DE LA DEMANDE

Depuis le début des années 2000, le château Charle-Albert a fait l'objet de plusieurs avis CRMS (préalables ou conformes) dans la cadre de la restauration de l'édifice, de sa transformation en bureaux ainsi que de l'aménagement du jardin.

Un permis unique relatif au bâtiment (restauration des façades, des toitures et aménagements intérieurs) a été délivré le 26/11/2010 (17/PFU/229128), suite à l'**avis conforme favorable sous réserves** émis par la CRMS lors de sa séance du **06/01/2010** (AVL/CC/WMB-2.10/s.470). Dans le cadre de l'application de ce permis, plusieurs éléments ont été construits de manière irrégulière.

Une demande de permis modificatif a ensuite été introduite le 12/09/2013 (17/PFU/491929). Elle a fait l'objet d'un **avis de principe favorable sous réserves le 28/03/2012** (GM/WMB2.10/s.517), d'une visite des représentants de la DMS et de la CRMS sur place le 04/02/2013 en vue de présenter d'autres demandes de modification et, finalement, d'un **avis conforme favorable sous réserve le 04/06/2014** (AVL/KD/WMB-2.10/s.555). Cet avis impliquait l'introduction de documents modificatifs (suite à un art. 191). Ces derniers n'ont jamais été introduits et le permis n'a pas été délivré.

Les nouveaux propriétaires ont préféré, en accord avec la DPC, ne pas répondre à l'art. 191, mais plutôt demander un nouveau permis visant à régulariser certains travaux qui faisaient déjà l'objet de la

2/13



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

demande de permis modificatif précédente, augmentés d'autres travaux qu'ils projettent de réaliser. La situation de droit correspond donc aux plans du permis délivré en 2010.

En ce qui concerne le jardin, suite à une demande introduite en 2016, un permis d'urbanisme (17/PFU/593218) a été délivré le 18/01/2017 mais seulement partiellement mis en œuvre. Les nouveaux propriétaires ne souhaitent pas poursuivre l'application de ce permis pour des raisons esthétiques, d'usage et d'entretien/gestion. Ils souhaitent donc proposer un nouveau projet visant à rendre au site une cohérence d'ensemble notamment en restaurant les grandes lignes du jardin d'origine.

En ce qui concerne le projet actuel, une réunion de présentation s'est tenue au sein des bureaux de la DPC le 14/05/2018 en présence du maître d'ouvrage, des auteurs de projet, de la DPC, de Bruxelles Environnement et de la CRMS. Des membres de la Commission et de son secrétariat se sont ensuite rendus sur place lors d'une visite organisée le 23/05/2018 par les auteurs de projet et le maître d'ouvrage. Suite à quoi, l'examen d'un dossier préalable a fait l'objet d'un **avis de principe** émis par l'Assemblée en séance du **22/08/2018** (AA/EB/WMB20010/s. 625).

Les principales interrogations/demandes de la Commission portaient sur les points suivants :

- Clarifier les circulations entre les deux affectations projetées (logement et bureaux) ;
- Documenter les démolitions et/ou renforcements des maçonneries existantes nécessités par le creusement du second sous-sol ;
- Réévaluer la création de la piscine ;
- Préciser le type de fermeture prévue au niveau du donjon ;
- Préciser l'utilisation ou non du balcon de la tourelle ;
- Réaliser un audit complet afin de pouvoir distinguer les problèmes d'humidité dus aux infiltrations de ceux éventuels qui seraient dus au comportement des maçonneries soumises à l'isolation intérieure ;
- Fournir une étude poussée du climat intérieur et un dossier technique solide commentant et décrivant les interventions à réaliser afin de s'assurer que le bien ne souffrira pas de :
 - condensation interne dans les murs ;
 - dégradation accélérée des enduits due à une exposition prolongée aux gels des maçonneries due à l'absence de séchage et/ou au séchage moins rapide ;
 - ponts thermiques augmentant l'humidité de certains points (points sensibles tels que les dalles de sol, les angles etc.) ;
 - dégradation des châssis existants non isolants (simple frappe/ simple vitrage) due à une sur-condensation sur ceux-ci les exposants à une humidité constante et importante ;
 - autres pathologies ;
- Restituer la passerelle en bois comme à l'origine, et tel qu'accordé dans le PU du 18/01/2017 (17/PFU/593218), ne pas créer de rambardes et tablier en rocaille imitation bois ;
- Marquer l'emplacement de l'ancien jardin Néo-renaissance flamande par un décaissement du bowling, ce qui rend possible une restitution future ;
- Préciser les essences retenues pour le projet paysager, les revêtements de sol choisis et la mise en œuvre de la zone humide ;
- Démontez la clôture, infractionnelle, posée entre le château et les bâtiments scolaires tout proches et planter une barrière végétale en accord avec les propriétaires du Collège Saint-Hubert.

Depuis l'avis de principe, précisément le 24/10/2018, un permis unique (17/PFU/678835), traité en minime importance donc sans avis de la CRMS, a été délivré. Il porte sur la réfection complète des



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

terrasses et de la cour d'honneur du château. Il a pour objectif de solutionner une partie des problèmes d'infiltrations d'eau.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
ANALYSE DE LA DEMANDE

1. Interventions sur le château :

Cette demande de permis diffère du dossier soumis à l'avis de principe sur les points suivants :

- La double affectation du bien en bureau et logement est abandonnée, seul le projet d'habitation est conservé ;
- Aménagement intérieur ;
- Création et modification de baies (n'ayant pas fait l'objet de l'avis de principe) ;
- Démontage du belvédère ;
- Restauration de la charpente/révision de la couverture ;

Cette demande de permis complète/précise le dossier soumis à l'avis de principe sur les points suivants :

- Isolation par l'intérieur,
- Aménagement de la piscine,
- Aménagement du second sous-sol.

1.1. Affectation et aménagement intérieur

L'affectation en logement et bureau avait de grandes conséquences sur les aménagements intérieurs dues à l'application des normes incendie et à la réglementation urbanistique qui imposent une complète autonomie des deux fonctions. Les maîtres d'ouvrage ont donc pris la décision d'affecter le bien à leur logement uniquement avec comme activité accessoire au rez+2, leurs bureaux privés. Le siège de la société DUOMOS sprl ne serait donc plus dans ce bâtiment.

Les espaces sont distribués comme suit :

- Sous-sol : espaces de détente / salle de jeux / espaces / technique / piscine / espaces de rangement / buanderie
- Rez-de-chaussée : séjours / salle à manger / cuisine / bibliothèque
- Rez +1 : 4 chambres / 3 salle de bain
- Rez +2 (combles): espaces de bureau / chambre d'ami
- Rez +3 (tour) : chambre
- Rez +4 (tour) : espace panorama

1.2. Création de nouvelles baies et modification de baies

Sur la façade est, l'oculus existant serait agrandi et un second oculus identique serait créé à l'étage supérieur. Au niveau du soubassement, les deux baies percées en infraction donnant sur une cour anglaise et devant être régularisées seraient élargies dans le but d'en créer une seule et de placer un châssis contemporain de type Lootens Line. Le projet s'accompagne du remplacement des dalles 30/30 en béton du sol de la cour par un revêtement de dalles de pierre bleue et l'aménagement d'un nouvel escalier d'accès de la cour anglaise depuis le jardin.

1.3. Démontage du belvédère

La structure rouge en bois surmontée d'une balustrade qui relie le rez-de-chaussée au château est actuellement en très mauvais état. Les bois de construction semblent être de type aggloméré d'intérieur. Ces derniers n'ont pas résisté aux intempéries et l'ouvrage menace ruine. Autrefois, cette structure en bois était un escalier qui reliait le premier étage du château (dont la volumétrie a été modifiée pour en faire la chapelle que l'on connaît aujourd'hui) à un belvédère d'où on pouvait



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

admirer le jardin. Actuellement il n'y a plus d'accès possible depuis le premier étage du château, cette toiture munie d'une balustrade n'a donc plus aucune raison d'exister. Elle serait démontée.

1.4. Restauration de la charpente et réparation des toitures

La toiture totalement disparue dans les incendies, avait été reconstruite en totalité au cours du chantier de restauration du château de 2012-2014. Le projet actuel prévoit néanmoins une réfection importante de cette toiture toute neuve, car son étanchéité est gravement défectueuse, entraînant des dégradations des maçonneries et des enduits. Ainsi, les éléments de charpenterie défectueux et/ou sous dimensionnés seraient remplacés, les assemblages révisés. Le revêtement en zinc des corniches et les raccordements avec les descentes d'eau pluviale, les solins, les joints d'étanchéités et les sous-toitures seraient scrupuleusement inspectés et révisés. Les lucarnes et corniches réalisées en bois inapproprié seraient reconstruites. Il se peut que par endroit ces travaux nécessitent la dépose partielle des couvertures.

1.5. Isolation par l'intérieur

La demande comporte toujours la régularisation de l'isolation intérieure.

Une étude du comportement interne des murs (UBAKUS) a été réalisée sur base de données théoriques et identiques pour l'ensemble du bâtiment (composition des murs de l'extérieur vers l'intérieur : 1 cm d'enduit à la chaux, 45 cm de maçonnerie en brique pleine, 2 cm d'enduit de plâtre, 8 cm d'isolation en PUR avec revêtement en aluminium, 2 cm de lame d'air immobile, 1.25 cm de plaque de plâtre cartonnée). Avec ces données, la modélisation ne révèle pas de risque de condensation interne liée au point de rosé. Cependant, ce programme gratuit semble montrer ses limites.

Les ponts thermiques au niveau des dalles de sol et des cloisons perpendiculaires aux murs extérieurs seraient gérés par un retour d'isolant sur une distance de plus ou moins 70-80cm afin de réaliser un report du pont thermique et donc de diminuer son impact (éviter les problèmes de condensation et autre). Cela implique que tous les revêtements de sol/plafond et des cloisons contre les murs extérieurs soient décapés. Concernant les sols, c'est déjà le cas car toutes les chapes ont été retirées pour cause de malfaçons.

Les ébrasements seraient traités avec la mise en œuvre d'une fine lame d'isolation, cependant les détails techniques présentés sont des détails type ne prenant pas en compte la situation actuelle. Il est donc difficile de savoir si la situation actuelle (épaisseur des profilés de châssis etc.) permet la mise en œuvre d'un isolant mince et d'une nouvelle finition.

Le projet global de rénovation prévoit la mise en œuvre d'une VMC permettant de réguler de manière précise l'apport et l'extraction d'air dans toutes les pièces de l'habitation (et notamment dans les pièces où la concentration en vapeur d'eau est élevée).

Par ailleurs, l'étude ne mentionne jamais l'éventuel problème de sur-condensation sur les châssis existants non isolants (simple frappe/ simple vitrage) pouvant entraîner des dégradations. Aucune solution n'a été proposée.

Concernant les différentes pathologies observées sur les enduits, le rapport d'expertise du 22/10/18 ne semble pas les lier à l'isolation intérieure mais au manque d'étanchéité des terrasses et des corniches ainsi que des couvre-murs trop étroits. Toutefois, l'expertise des enduits mentionne que des tâches noires sont visibles sur les maçonneries là où ont eu lieu certains carottages dans l'isolation (cette situation n'est pas systématique). L'expert n'affirme pas mais n'exclut pas que ces taches de moisissures soient liées à l'isolation.

1.6. Aménagement de la piscine



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Le projet prévoit toujours la mise en œuvre de la piscine au sous-sol. Celle-ci prendrait place dans un espace isolé du niveau -1. Le projet prévoit la fermeture de la piscine par un plancher monté sur vérins hydrauliques qui se soulève lorsque celle-ci n'est pas utilisée. La surface d'eau exposée à l'air libre est, dans ce cas, réduite à un joint de 7 mm sur tout le pourtour de la piscine. Cela limite fortement l'apport d'humidité lié à la piscine dans l'espace. La bâtisse serait ventilée par un système VMC double flux en deux zones distinctes (zone "piscine/bar/salon/home cinéma" et zone "habitation") pour éviter les transferts d'humidité. La zone concernant la piscine serait munie d'une centrale de déshumidification.

1.7. Aménagement du second sous-sol

Il y a une amélioration de l'emprise du second sous-sol par rapport à la situation présentée dans la demande d'avis de principe. Cependant les interventions sur les fondations restent conséquentes notamment pour l'aménagement de la piscine. La mise en œuvre de la piscine nécessite la construction de caniveaux techniques pour le système de ventilation et la déshumidification. De plus, le projet prévoit l'abaissement des niveaux du premier sous-sol, facilité par la mise en œuvre du second sous-sol.

2. Interventions sur le site

2.1. Système d'égouttage

Le château n'est actuellement pas raccordé aux égouts ; l'évacuation des eaux usées se fait dans des puits perdus. La volonté initiale des nouveaux propriétaires était de raccorder le château au réseau d'égouttage du Collège Saint-Hubert. Cependant après l'étude du système d'égouttage mis en place pour le collège, il semblerait qu'il présente certaines anomalies ne permettant pas au château de se raccorder dans l'immédiat. Un nouveau système est donc projeté avec l'installation :

- d'une micro station d'épuration,
- d'un dégraisseur,
- de 2 citernes,
- d'une zone d'infiltration dans le jardin.

2.2. La clôture à front de voirie (Grilles et maçonnerie à front de rue)

L'ensemble des grilles et portails existants serait restauré. Après un diagnostic précis des pathologies, ces éléments seraient déposés et traités en atelier afin d'optimiser la restauration. En ce qui concerne la restitution d'éléments identiques de grilles historiques, le modèle serait repris de la modénature des grilles existantes et des plans détaillés d'échelles variables.

Pour ce qui est des éléments en pierre bleue des soubassements recevant les montants métalliques des portails, ils seraient exempts de défauts et remplacés à l'identique (6 éléments). Il en est de même pour les deux butées en pierre bleue placées directement dans la sous-fondation permettant la jonction des deux battants des portails.

Les pilastres en briques de maçonnerie seraient restaurés avec ici et là certains remplacements à l'identique avec un rejointoiement complet de ton clair. Chaque pilastre serait surmonté d'un chapiteau en cimentage de ton gris, coiffé d'une pierre bleue, les soubassements seraient également en cimentage de ton gris clair ponctués d'un élément en pierre bleu faisant office d'assise des poteaux de grille.

2.3. Revêtements :



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Les deux zones de parvis d'entrée face aux 2 portails en ferronnerie côté voirie, seraient revêtues de pavés en pierre naturelle récupérés dans les zones de parvis. Les manques seraient complétés par des pavés identiques posés sur un sable stabilisé. Le reste des revêtements tant sur l'esplanade que dans la cour d'honneur serait gravillonnés. Les chemins dans la partie forestière resteraient en terre battue sans recevoir de modification.

2.4. Les plantations

Sur les 189 arbres relevés sur l'ensemble du site, 6 sont morts et 12 arbres supplémentaires doivent être abattus. Les lisières périphériques (à front de rue, du côté du Collège Saint Hubert et de l'ancienne conciergerie) seraient très largement replantées de massifs de taillis et grands baliveaux afin de prolonger le corridor végétal sur toute la périphérie du site et développer ainsi les habitats de lisière sur l'ensemble du site. La palette végétale essentiellement forestière à feuillage persistant et caduque renforcerait la continuité paysagère et écologique du site. À l'intérieur du site, les plantations indigènes seraient complétées par des plantations à caractère horticole déjà présentes sur le site.

2.5. Jardin néo-Renaissance

Le fond de l'emplacement du jardin néo-Renaissance flamande serait marqué par un muret prolongé de part et d'autre d'un escalier en briques, qui délimiterait cette zone par rapport à celle du bassin, mais sans traitement en avant-plan du décaissement du boulingrin dessinant et marquant la bonne compréhension du jardin néo-Renaissance flamande et permettant ainsi un compromis qui rend possible une restitution future.

2.6. Le vallon pittoresque

Composées d'une série d'éléments en partie présents comme les rocailles de soubassement, des culées en grès bruxelliens, les grottes et rocailles enveloppant l'ancien pont rustique nécessitent une restauration et restitution en profondeur en raison de leur état actuel. Le projet prévoit un relevé très précis de l'état des rocailles du château Charles Albert ainsi que les travaux à y réaliser avec les techniques de mises en œuvre et les matériaux utilisés. Le pont quant à lui serait reconstruit complètement en bois (tablier et rambarde), le tout enveloppé en partie par des portions de rocailles.

2.7. L'accès au parking souterrain

L'entrée du garage projeté est équivalente au fond du garage existant. Les maçonneries de briques, présentes mais fortement abîmées, seraient abandonnées au profit d'une rocaille de parement sur voile de béton qui viendra compléter et renforcer l'ensemble rocaille à proximité.

2.8. La niche 'mascaron'

Située à l'avant du château dans l'axe d'entrée en contre bas de la terrasse, elle serait remaniée avec en fond, une nouvelle maçonnerie, son étanchéité et son parement en rocailles d'éclats de silex de dimensions irrégulières. L'ensemble fonctionne avec une pompe en circuit fermé.

2.9. Le bassin oval et les mares en sous-bois :

Prévu dans la deuxième partie du jardin, dans le prolongement du jardin néo-Renaissance flamande, le bassin serait de forme ovale, de faible profondeur (entre 15 cm et 50 cm pour les zones de filtration), bordé par des berges engazonnées affleurantes.

Un second dispositif aquatique situé en limite ouest de la propriété, tout en bas du sous-bois serait constitué de petites zones humides simplement excavées et écrêtées alimentées par le talweg existant. L'eau y serait apparente sous forme de mares en sous-bois.

2.10. Les escaliers et paliers :



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Le site étant parcouru par une série de cheminements, ceux-ci se voient au gré de la promenade, ponctués par des escaliers et paliers en briques. Ces différents ensembles sont en partie ensevelis et feraient l'objet de fouilles nécessaires afin de déterminer les calepinages, les reprises des fondations et la restauration des maçonneries. Les compléments de matériaux à utiliser comme les briques seraient de type ancien de dimensions 19/9/6cm. Les murs de soutènement en moellons et joints de terre retrouvés sur certaines volées d'escaliers seraient dégagés de la végétation et des terres, nettoyés et remis en place à l'aide d'un mortier bâtard dans des conditions météorologiques favorables. Les travaux sur les murs en moellons seront suivis par un spécialiste en murs de pierres sèches en parallèle au rocailleur.

2.11. Clôture en limite du site et du Collège :

La clôture serait maintenue dans sa configuration existante avec quelques reprises techniques sur les fondations et la stabilité de la palissade. Par contre, un traitement supplémentaire côté château est prévu afin d'améliorer l'esthétique et surtout la durabilité dans le temps. Est prévu un apport de terre végétale et la plantation sur tout le long de la palissade de sujets structurants de 300 à 450 cm de haut en motte de feuillage (caduque, persistant et marcescent) et complétés par un taillis de garnissage de 150 à 400 cm, planté en racines nues et de type (Acer campestre, 'Postelense', Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Taxus baccata). Cet ensemble serait agrémenté d'un système d'arrosage goutte à goutte afin de donner toute ces chances à la bonne reprise des plantes.

AVIS

1. Interventions sur le château :

1.1. Affectation et aménagement intérieur

La CRMS soutient la conversion de l'ensemble du bien en maison unifamiliale (fonction d'origine du bien). Elle n'a pas de remarque sur l'aménagement des espaces.

1.2. Création de nouvelles baies et modification de baies

La CRMS, dans un souci de cohérence globale des proportions de la façade, est défavorable à la création d'une baie unique au niveau de la cour anglaise et plaide pour le maintien des deux baies existantes. Le remplacement des châssis se fera par des châssis en bois de teinte et profilé identique aux autres châssis existants de la façade.

1.3. Démontage du belvédère

La CRMS ne s'oppose pas au démontage de cette structure, en très mauvais état, de très faible qualité de mise en œuvre (bois de construction de type aggloméré d'intérieur ?) et qui n'a donc plus aucune raison d'exister considérant les modifications d'usage.

1.4. Restauration de la charpente et réparation des toitures

La CRMS encourage la révision globale des toitures et souhaite que ces travaux soient prioritaires afin d'éviter que les enduits des façades ne se dégradent davantage. Les plans d'exécution des nouvelles lucarnes, ainsi que tous les autres plans et détails d'exécution seront soumis à la DPC pour approbation préalable. Il en ira de même de toutes les interventions de remplacement, de réparation, de démontage pour reconstruction.

1.5. Isolation par l'intérieur



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

La Commission estime que les études fournies dans le cadre de cette demande de permis sont insuffisantes, trop théoriques et simplifiées (données identiques pour l'ensemble du bâtiment) et ne tiennent pas suffisamment compte des spécificités constructives et intrinsèques du château, et de la mise en œuvre – défectueuse - de l'isolation en place. Elles ne fournissent pas les garanties nécessaires à la bonne conservation du bien et notamment de ses façades récemment restaurées. La CRMS s'inquiète également des risques pour la qualité intérieure de l'air au vu de la mauvaise mise en œuvre de l'isolation (risque de moisissures au niveau des ponts thermiques). C'est pourquoi, faute d'une expertise avec des études scientifiques probantes et adaptées au cas spécifique du château, tout en ne s'opposant pas au principe même d'une isolation intérieure, la CRMS s'oppose à la régularisation du type et de la mauvaise mise en œuvre de l'isolation actuelle. Elle demande qu'une étude complémentaire soit menée pour voir si et comment le château peut être isolé et en cas de réponse positive, quelle serait la manière de faire qui soit la plus respectueuse des maçonneries anciennes et de leurs enduits restaurés. Il s'agit d'éviter de fortes sollicitations hygrothermiques dans le mur et donc des risques de condensation interne, de gel, de dilatations de la maçonnerie et d'efflorescences de sels. Elle renseigne à cet égard l'étude sur réalisée dans le cadre de l'isolation intérieure de l'école des vétérinaires à Anderlecht.

Pour la CRMS, l'étude de l'isolation, de son opportunité et de son type devra prendre en compte l'ensemble de l'enveloppe, donc y compris les toitures et les châssis.

1.6. Aménagement de la piscine

Vu les systèmes mis en place pour garantir une bonne hygrométrie dans les espaces, la CRMS ne s'oppose pas à la mise en œuvre de cette piscine, pour autant que les impacts de ces installations soient intégrés à l'évaluation des possibilités et types de mise en œuvre d'une isolation intérieure.

1.7. Aménagement du second sous-sol

La CRMS ne s'oppose pas au raccordement du parking avec le château cependant elle s'oppose à l'abaissement de tous les sols du premier sous-sol et demande que l'emprise de la piscine et des caniveaux soit revue afin de limiter un maximum les reprises en sous-œuvre des fondations existantes. Pour ce faire, le positionnement des salles-techniques et/ou la dimension de la piscine peuvent être révisées.

2. Interventions sur le site :

2.1. Système d'égouttage

La CRMS ne peut se rallier à la solution proposée pour les raisons suivantes :

- Aucune information n'est donnée quant aux cas de vidange de la piscine (pour nettoyage ou réparation) ;
- Aucune information n'est donnée quant aux eaux de ruissellement des voitures dans le garage ;
- Aucune information n'est donnée quant aux risques de surcharge de la station d'épuration lors de certains événements réunissant environ 200 personnes ;
- Ce dispositif risque de nuire à la Forêt de Soignes (site classé), à la Zone Natura 2000 et aux zones humides puisque la zone de dispersion est située en contre-haut de ces éléments et que la nature du sol est sablonneuse;
- Aucune garantie que, occasionnellement, à l'occasion de travaux, des éléments nocifs ou toxiques ne soient rejetés par les membres de la famille ou le personnel ou les firmes extérieures;
- Aucune garantie quant à l'entretien régulier du dispositif (voir l'étude d'incidence).

10/13



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

C'est pourquoi, elle s'oppose à ce dispositif et maintient sa demande que les eaux du château soient reliées à un système d'égouttage. Les eaux de ruissellement, quant à elles, peuvent évidemment faire l'objet d'une dispersion dans le jardin.

2.2. La clôture à front de voirie (Grilles et maçonnerie à front de rue)

La CRMS insiste pour que les méthodes de nettoyage et de restauration soient soumises à la DPC avant leur mise en œuvre et que le chantier de restauration et de restitution de l'ensemble des grilles soit suivi par la DPC. Elle insiste également pour que le prolongement des soubassements et la réalisation des nouveaux pilastres correspondent à la modénature des éléments d'origine, sur base des documents illustratifs d'époque repris sur le relevé en annexe 3.

2.3. Revêtements :

La CRMS souscrit au pavage des deux zones de parvis d'entrée pour autant que l'ensemble de la sous-fondation et fondation reste perméable. De plus, elle suggère un balayage énergique des chemins de la partie forestière afin de retrouver leur emprise.

2.4. Les plantations

La CRMS regrette l'abattage du *Taxus baccata* à cause de sa localisation dans le périmètre du relief modifié pour l'aménagement du parking souterrain. En effet, il s'agit d'un individu aux dimensions respectables puisque son tronc a une circonférence de 110 cm alors que la croissance de cette essence est très lente. Elle demande donc d'envisager sa conservation par un aménagement du pied de l'arbre. L'assemblée souscrit par ailleurs à la palette végétale proposée pour les lisières périphériques et l'intérieur du site. Elle demande toutefois que les clôtures extérieures soient perméables aux petits mammifères.

2.5. Jardin néo-Renaissance

La Commission maintient sa demande, déjà exprimée dans l'avis de principe, d'un décaissement complet du boulingrin évoquant la forme du jardin néo-Renaissance, permettant tant l'utilisation de la zone par les propriétaires que sa restitution future. Un dessin en plan précis des boulingrins, de coupe et de profils en long et en large, devra donc être soumis à la DPC.

2.6. Le vallon pittoresque

La Commission regrette le caractère sommaire du dossier consacré aux rocailles et demande un suivi de chantier attentif par la DPC. Elle rappelle par ailleurs sa demande de restituer le pont entièrement en bois comme à l'origine.

2.7. L'accès au parking souterrain

La CRMS souscrit à ce travail qui permettra une meilleure intégration de l'accès parking souterrain, malgré sa présence en partie en zone Natura 2000. Elle insiste à nouveau que l'accord sur ce parking est conditionné au fait d'empêcher tout stationnement sur l'ensemble du site.

2.8. La niche 'mascaron'

La Commission demande un suivi de chantier attentif par la DPC.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
2.9. Le bassin ovale et les mares en sous-bois :

La CRMS se réjouit de l'existence de ce bassin à batraciens vu sa proximité de la zone Natura 2000. Par contre, elle s'interroge sur la profondeur réelle du bassin, car étant de faible importance sauf pour la zone de filtration, son fonctionnement ne semble pas réaliste (surchauffe, développement important d'algues, couvert végétal important à proximité...). Elle suggère donc un bassin plus profond (50/60cm) et sous le niveau défini (+/- 5/10cm), placer une grille perforée sur l'ensemble du bassin. Cela permettrait une profondeur suffisante pour son aération et sa bonne gestion tout en privilégiant la sécurité grâce à la grille faiblement immergée. De plus, elle s'oppose aux spots immergés et au jet d'eau bouillonnant, dispositifs qui sont en contradiction avec l'objectif du bassin de constituer un lieu de passage pour les batraciens. Elle en profite pour signaler que l'éclairage prévu du château est lui aussi en contradiction avec une mesure destinée à favoriser la faune, à savoir les abris à chauve-souris. C'est pourquoi, elle demande de le supprimer ou au moins de le revoir résolument à la baisse.

En ce qui concerne les mares en sous-bois, la CRMS encourage le développement de ces petits éléments contribuant au développement de la biodiversité.

2.10. Les escaliers et paliers :

La Commission demande un suivi de chantier attentif par la DPC.

2.11. Clôture en limite du site et du Collège :

La Commission ne s'oppose pas au maintien de la clôture au vu des mesures compensatoires proposées.

En conclusion, la CRMS émet un **avis conforme favorable sous les conditions suivantes :**

- Les nouveaux châssis des *oculi* de la façade est seront des châssis en bois dont les profilés seront identiques aux profilés des châssis existants ;
- Les deux baies donnant sur la cour anglaise en façade est ne seront pas agrandies dans le but de les réunir. Dans le cas où les châssis seraient remplacés, les nouveaux châssis seront des châssis dont les profilés et la teinte sont identiques aux autres châssis de la façade ;
- Toutes les interventions de remplacement, réparation et/ou de démontage pour reconstruction sur les couvertures et charpentes seront répertoriées, identifiées et ciblées sur plan et soumis pour approbation préalable à la DPC, ainsi que tous les plans et détails d'exécution ;
- Une étude complémentaire spécifique aux caractéristiques constructives et intrinsèques du château sera menée pour définir s'il est possible et comment isoler le château par l'intérieur, sans sollicitations hygrothermiques dans le mur entraînant des risques de condensation interne, de gel, de dilatations de la maçonnerie et d'efflorescences de sels, le choix sera opéré en conséquence pour ne pas porter atteinte aux façades restaurées. L'étude de l'isolation, de son opportunité et de son type devra prendre en compte l'ensemble de l'enveloppe, donc y compris les toitures et les châssis ;
- Les sols du premier sous-sol ne seront pas abaissés. Les niveaux des sols actuels seront maintenus ;
- Au niveau du second sous-sol, l'emprise des caniveaux, des salles techniques et de la piscine sera revue afin de limiter au maximum les reprises en sous-œuvre des fondations existantes du château ;
- Les plans de démolition des sols des caves sera revu et soumis à la DPC pour approbation préalable ;
- Le revêtement de finition en allège et au-dessus des baies du dernier étage de la tour ne sera pas un parement en feuilles métalliques mais un enduit à la chaux de même teinte que les piliers latéraux de part et d'autre des baies pour les allèges et un revêtement en bois massif de même teinte que le revêtement actuel pour le dessus des baies;
- Tous les emplacements et modèles de grilles d'alimentation et d'extraction du système de ventilation double flux seront soumis à la DPC pour approbation préalable ; ces grilles ne pourront en aucun cas se situer sur les façades ;



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- Les nouveaux pilastres, les soubassements et les grilles seront refaits à l'identique sur base des éléments et modèles existants ;
- les rejets d'eaux du château seront reliées à un système d'égouttage, les eaux de ruissellement, quant à elles, peuvent évidemment faire l'objet d'une dispersion dans le jardin ;
- Le jardin néo-Renaissance flamande devra subir un décaissement sur sa globalité, appuyé par un plan précis reprenant les niveaux des boulingrins, accompagné de coupes et profils en long et en large qui seront soumis à l'approbation préalable de la DPC ;
- Le bassin oval doit être retravaillé dans sa profondeur afin que sa gestion soit réaliste, dans le cadre de la proximité de la zone Natura 2000, les spots y sont interdits tout comme le jet d'eau « bouillonnant » car ils sont contraires à la volonté de valoriser le bassin comme relais à batraciens ;
- Le plan de plantation finalisé des abords directs du château (les petits massifs touchant la base du château à son pied), sera soumis à l'approbation préalable de la DPC ;
- La conservation du *Taxus baccata* (arbre n° 162), par un aménagement du pied de l'arbre, devra être tentée malgré le décaissement subi par le terrain. En effet, il s'agit d'un individu aux dimensions respectables puisque son tronc a une circonférence de 110 cm alors que la croissance de cette essence est très lente ;
- Les clôtures du site (treillis et Ursus) devront être perméables aux petits animaux (y compris mammifères) ;
- Le pont dans la partie pittoresque sera réalisé complètement en bois (tablier et rambarde) ;
- Des fouilles plus précises sur les escaliers et paliers seront réalisés afin de déterminer la méthodologie d'intervention pour la restauration ;
- L'éclairage du château devra être réduit voire supprimé car il est contraire aux mesures pro-chiroptères ;
- La restauration/restitution des rocailles devra faire l'objet d'un soin particulier et d'un suivi de chantier par la DPC ;
- L'ensemble du chantier (château et site) devra faire l'objet d'un permis chantier afin de déterminer le charroi, le matériel utilisé (engins), les zones de stockage,...pour minimiser l'impact sur l'ensemble du site en partie en Natura 2000 ;

Veuillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. BUP-DPC : C. Jacques et E. Demelenne ; BUP-DU : A. Coppieters